

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop laatste fase Ripperda

Reg.nummer: 2012/47597

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. In de realisatieovereenkomst is onder andere geregeld voor welke bedragen de gronden en gebouwen aan de OCR worden verkocht en dat de verkoop in fasen zal geschieden.

Inmiddels is de uitvoering van het project door de economische crisis sterk vertraagd.

Na marktverkenning komt de ontwikkelcombinatie Ripperda (OCR) tot de conclusie dat het geplande product voor de Westhof blok E1 niet aansluit bij de marktvrage. De OCR heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een planaanpassing. De planaanpassing is passend binnen het bestemmingsplan. De planaanpassing omvat; de realisatie van 38 ruimere appartementen, inclusief nog 5 door Ymere te realiseren sociale huurwoningen, met portiekontsluitingen en grotere buitenruimte, in plaats van het oorspronkelijke plan, 52 appartementen met corridorontsluiting en beperkte buitenruimte.

Middels deze nota stelt het College de bijgaande koopovereenkomst vast.

2. Besluitpunten college

Het College besluit:

1. akkoord te gaan met de planaanpassing voor de Westhof blok E1. De afspraken omtrent de planaanpassing worden middels een nadere overeenkomst bij de realisatieovereenkomst vast gelegd.
2. na bespreking in de Commissie Ontwikkeling de portefeuillehouder (wethouder), bij akkoord bevinden, te machtigen het besluit tot uitvoering te brengen.
3. tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Westhof blok E1 (5 sociale huurwoningen en 33 vrije sector appartementen), Westhof blok E2 (4 grondgebonden woningen) en de A-blokken (6 grondgebonden woningen) voor een vaste grondprijs van € 3.000.000,- exclusief kosten koper en BTW onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
4. tot de verkoop van 62 parkeerplaatsen à € 22.700,- incl. BTW per stuk, zijnde het oorspronkelijk aantal af te nemen parkeerplaatsen voor de planaanpassing, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
5. stuurt dit voorstel naar de Raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

6. Het College verzoekt de Raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 3 en 4 genoemde voorgenomen besluit.
7. De opbrengsten uit de verkoop bedragen € 3.000.000,- exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda, complex 17.
De opbrengsten van de parkeerplaatsen komen ten gunste van het IP nummer 12.13 “Cronjé garage bouw rendabel”
8. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

De voltooiing van het project Ripperda met een planaanpassing voor Westhof blok E1.

4. Argumenten

Realisatieovereenkomst

Op grond van artikel 21 “Wijziging omstandigheden / onvoorziene omstandigheden”, van de realisatieovereenkomst is het mogelijk een planaanpassing voor Westhof blok E1 door te voeren.

Planaanpassing

De planaanpassing voor de Westhof blok E1 past in het bestemmingsplan en is ontworpen door de projectarchitect, AWG Architecten.

Nadere overeenkomst bij de Realisatieovereenkomst

De consequenties van de planaanpassing zullen worden vastgelegd in een nadere overeenkomst bij de realisatieovereenkomst (zie bijlage C).

Woonrijp

De start van de laatste bouwfase betekent dat de gemeente de laatste hand kan gaan leggen aan het woonrijp maken (conform het Definitief Ontwerp ‘De Ripperda’ van juli 2006, raadsbesluit 183/2006 van 23 november 2006) van de resterende openbare ruimte op de Ripperda.

Het woonrijp maken van de A-blokken is gereed, dit was onderdeel van de reconstructie Kleverlaan. In februari 2012 wordt gestart met het woonrijp maken van de reeds gerealiseerde Zuidhof. Het woonrijp maken van de Westhof volgt na de realisatie van de Westhof.

Financieel

De grondprijzen voor de blokken E en A zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. De grondprijzen zijn deels vaste prijzen en deels prijzen op basis van een grondquote (vrij op naamprijs x grondquote = grondprijs). Conform de realisatieovereenkomst en op basis van de marktconforme VON-prijzen vertegenwoordigt het oorspronkelijke plan voor de blokken E en A een grondwaarde van ca 3.2 miljoen euro. Het gewijzigde plan, met de planaanpassing voor Westhof E1, vertegenwoordigt een waarde van ca 2.8 miljoen euro. De planaanpassing moet zorgen voor snellere verkoop waardoor er voor partijen sprake is van een verminderd risico. Partijen zijn overeengekomen dit risico te delen en zijn derhalve uitgekomen op een grondprijs van 3 miljoen euro.

Grondexploitatie

De prognose is dat het resultaat van de grondexploitatie Ripperda gelijk blijft. De verkoop van marktconforme woningen, door de planaanpassing, zorgt voor een kortere doorlooptijd met als gevolg het eerder binnen halen van opbrengsten en lagere kosten (rentelasten, VTU, tijdelijk beheer). Een actualisatie van de grondexploitatie Ripperda wordt aangeboden in het MPG 2012.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

De start voorverkoop Westhof is conform planning september 2012. De start voorverkoop A-blokken is september 2014. De OCR streeft naar vervroegde voorverkoop teneinde alle grond nog in 2012 af te nemen.

7. Bijlagen

Bijlage A: Koopovereenkomst Westhof E1 en E2

Bijlage B: Koopovereenkomst blokken A1, A2 en A3

Bijlage C: Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Westhof blok E1 (5 sociale huurwoningen en 33 vrije sector appartementen), Westhof blok E2 (4 grondgebonden woningen) en de A-blokken (6 grondgebonden woningen) voor een vaste grondprijs van € 3.000.000,- exclusief kosten koper en BTW onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college besluit tot de verkoop van 62 parkeerplaatsen à € 22.700,- incl. BTW per stuk, zijnde het oorspronkelijk aantal af te nemen parkeerplaatsen voor de planaanpassing, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter